



Kastanjelaan
Nederhorst den Berg
Ruimtelijke onderbouwing

Kastanjelaan

Nederhorst den Berg

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Buro Boot
T. Derks
Postbus 509
3900 AM VEENENDAAL



KUBIEK

Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu

E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K22103
Datum: 13 december 2024
Titel: Nederhorst den Berg, Kastanjelaan
Projectleider: P. Keizer MSc
Auteur: P. Keizer MSc en J. Geurtsen BSc

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie.....	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Gewenste situatie.....	9
3	Beleidskader.....	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050.....	15
3.2.2	Omgevingsverordening NH2022.....	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	16
3.3.1	Omgevingsvisie Wijdmeren 2040.....	16
3.3.2	Woonvisie Wijdmeren 2021 – 2024 Kerngericht!.....	18
4	Uitvoeringsaspecten.....	20
4.1	Flora- en fauna.....	20
4.1.1	Wettelijk kader.....	20
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten.....	20
4.1.3	Conclusie.....	22
4.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	23
4.2.1	Cultuurhistorie.....	23
4.2.2	Archeologie.....	23
4.3	Verkeer en parkeren.....	24
4.3.1	Verkeer.....	24
4.3.2	Parkeren.....	24
4.4	Luchtkwaliteit.....	25
4.4.1	Wettelijk kader.....	25
4.4.2	Beoordeling.....	26
4.4.3	Conclusie.....	26
4.5	Bodemkwaliteit.....	26
4.5.1	Wettelijk kader.....	26
4.5.2	Onderzoek.....	27
4.6	Geluidhinder.....	27
4.6.1	Wettelijk kader.....	27
4.6.2	Onderzoek.....	28
4.6.3	Conclusie.....	28
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	28

4.7.1	Wettelijk kader.....	28
4.7.2	Beoordeling.....	29
4.7.3	Conclusie.....	30
4.8	Externe veiligheid.....	30
4.8.1	Wettelijk kader.....	30
4.8.2	Beoordeling.....	32
4.8.3	Conclusie.....	32
4.9	Kabels en leidingen.....	32
4.10	Water.....	33
4.10.1	Inleiding.....	33
4.10.2	Beleidskader.....	33
4.10.3	Beoordeling.....	34
4.10.4	Conclusie.....	34
4.11	Duurzaamheid.....	34
4.11.1	Duurzame leefomgeving.....	34
4.11.2	Klimaatbestendigheid.....	34
4.11.3	Energietransitie.....	34
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	35
4.12.1	Wettelijk kader.....	35
4.12.2	Vormvrij m.e.r.-beoordeling.....	35
4.12.3	Conclusie.....	35
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	36
5.2	Participatie.....	36
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
6	Eindconclusie.....	37

Bijlagen:

- Bijlage 1: Quicksan Flora en Fauna – Bureau Bleijerveld – 28 januari 2022
- Bijlage 2: Aanvullend onderzoek Flora en Fauna – Bureau Blijerveld – 28 september 2021
- Bijlage 3: Notitie tijdelijke faunavoorzieningen – Bureau Blijerveld – 9 november 2021
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek – Aelmans – 18 mei 2022 – kenmerk M222401.001/JME
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek – Buro BOOT – 21 december 2021 – kenmerk P21-0520-020
- Bijlage 6: Inventarisatie asbest – Buro BOOT – 23 juni 2021 – kenmerk P21-0520-014
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek – Bureau voor Archeologie – 13 april 2022 – kenmerk 2022033101
- Bijlage 8: Stikstofberekening – Equipe BK bouw- en milieuadvies – 19 november 2024 – kenmerk 224888v2
- Bijlage 9: AERIUS bijlage gebruiksfase – Equipe BK bouw- en milieuadvies – 19 november 2024 – kenmerk RT6d97CXwJzT
- Bijlage 10: Watertoets – Buro BOOT – 4 februari 2022 – kenmerk P21-0861
- Bijlage 11: Tekeningen Nieuwbouw Kastanjelaan – De Architecten – 7 juni 2022
- Bijlage 12: Besluit ontheffing Wet natuurbescherming - Omgevingsdienst NHN – Kenmerk OD.360372

- Bijlage 13: Overzicht participatieproces Kastanjelaan – De Alliantie
- Bijlage 14: Ecologische Voortoets – Equipe BK bouw- en milieuadvies - 12 december 2024 – kenmerk 244456
- Bijlage 15: AERIUS bijlage aanlegfase – Equipe BK bouw- en milieuadvies – 19 november 2024 – Kenmerk ReyQu6US9BA3
- Bijlage 16: Demarcatie parkeren – DeArchitecten – 24 januari 2024
- Bijlage 17: Aanmeldnotitie m.e.r. – Kubiek Ruimtelijke Plannen – 5 december 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

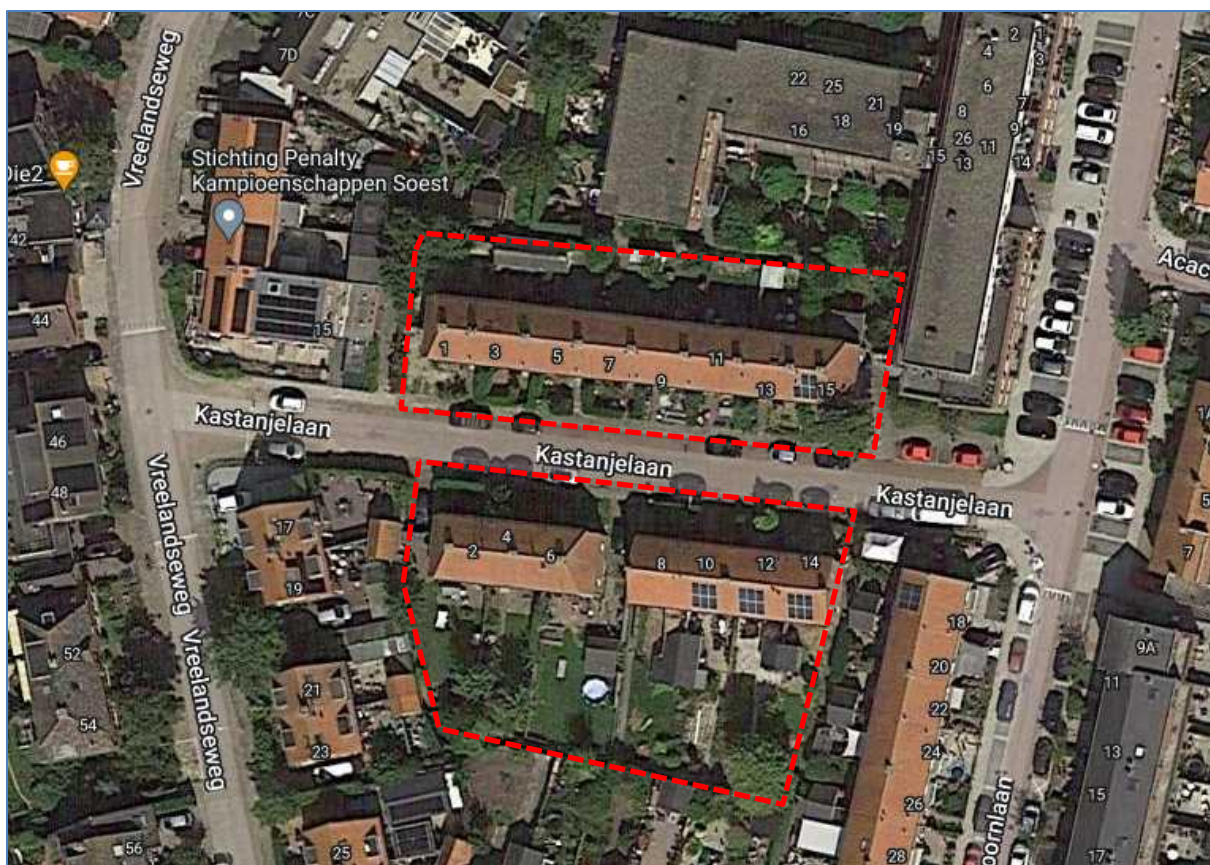
Aan de Kastanjelaan te Nederhorst den Berg zijn aan weerszijden van de weg woningen gesitueerd. Aan de noordzijde betreft dit een aangesloten blok van 8 woningen (nrs. 1 t/m 15). Aan de zuidzijde betreft dit 2 bouwblokken van respectievelijk 3 (nrs. 2 t/m 6) en 4 (nrs. 8 t/m 14) woningen. Alle woningen zijn voorzien van een kleine voortuin, met aan weerszijden parkeerplaatsen, en achtertuin. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap van gemetseld steen en oogt vrij verouderd. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te amoveren en een nieuwe woningbouwontwikkeling te realiseren. De planvorming zal bestaan uit 16 appartementen in de vorm van een complex aan de noordzijde en 8 rijwoningen aan de zuidzijde.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Kastanjelaan te Nederhorst den Berg. De omgeving kan worden gekarakteriseerd als een rustige woonwijk met veelal rijwoningen. De planlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Nederhorst den Berg, sectie C, nummers 2269, 2173 en een gedeelte van 2798. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2450m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.





Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps).



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: Perceelloep).



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kern Nederhorst den Berg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wijdereen op 27 oktober 2011.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, al dan niet verharde paden en erfonthoudingswegen.

Op een deel van de planlocatie rusten tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat er met de voorgenomen plannen buiten het bouwvlak nieuwe hoofdgebouwen worden gerealiseerd en omdat voor het noordelijk deel van de ontwikkeling het niet is toegestaan om gestapelde bouw te ontwikkelen op basis van het huidige bestemmingsplan. Bovendien wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter overschreden. Dit is benodigd om te voldoen aan de wettelijke eisen voor nieuwbouwwoningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn er aan weerszijden van de Kastanjelaan te Nederhorst den Berg woningen gesitueerd. Aan de noordzijde betreft dit een aangesloten blok van 8 woningen. Aan de zuidzijde betreft dit 2 bouwblokken van respectievelijk 3 en 4 woningen. Alle woningen zijn voorzien van een kleine voortuin, met aan weerszijden parkeerplaatsen, en achtertuin. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap van gemetseld steen.



Zicht op de Kastanjelaan in oostelijke richting (Bron: Google StreetView).

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt aan weerszijde van de Kastanjelaan de bebouwing geamoveerd en opnieuw tot ontwikkeling gebracht in een aangepaste situatie. Aan de noordzijde zal een complex van 3 lagen met 16 appartementen worden ontwikkeld. Aan de zuidzijde zullen 8 rijwoningen worden gerealiseerd. De voortuinen zullen plaats maken voor steekvakken ten behoeve van het parkeren. De zuidelijke woningen krijgen beschikking over een ruime achtertuin. Het appartementencomplex zal bestaan uit 3 lagen met buitenruimtes en een entree aan de straatzijde. Aan de achterzijde bevinden zich de galerijen en entrees van de appartementen. Het gebouw wordt uitgevoerd middels een passende kleur baksteen ten opzichte van de omgeving. De rijwoningen bestaan uit 2 lagen en een kap in eenzelfde soort kleurstelling als het appartementencomplex en de huidige bebouwing.



Voorgevel appartementencomplex (Bron: DeArchitekten)





Achtergevel appartementencomplex (Bron: DeArchitekten)



Linker zijgevel appartementencomplex (Bron: DeArchitekten)



Rechter zijgevel appartementencomplex (Bron: DeArchitekten)



Voorgevel rijwoningen (Bron: DeArchitekten)



Zijgevel rijwoningen (Bron: DeArchitecten)



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als Rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met Rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.



In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder Rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:



'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 24 woningen, waardoor het doorlopen van de laddertoets noodzakelijk is.

Beoordeling

Een vereiste in de ladder voor duurzame verstedelijking is het aantonen van nut en noodzaak van de geplande ontwikkeling. Navolgende figuur geeft voor de periode 2019-2030 hiervoor de kwantitatieve behoefte zoals die voortkomt uit de provinciale bevolkingsprognose. In de gemeente Wijdmeren is een behoefte van ongeveer 650 woningen t/m 2025 en 800 t/m 2030.

Gooi en Vechtstreek: Blaricum	5.050	+300	+350	5.400
Gooi en Vechtstreek: Gooise Meren	25.950	+1.000	+1.700	27.650
Gooi en Vechtstreek: Hilversum	42.000	+1.550	+2.550	44.550
Gooi en Vechtstreek: Huizen	18.550	+200	+200	18.750
Gooi en Vechtstreek: Laren	5.000	+200	+350	5.350
Gooi en Vechtstreek: Weesp	9.250	+1.550	+2.400	11.650
Gooi en Vechtstreek: Wijdmeren	10.500	+650	+800	11.300

Indicatieve ontwikkeling bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2030 (bron: provincie Noord-Holland)

Nu de kwantitatieve behoefte is aangetoond voor de nieuwbouwplannen is het van belang om ook de kwalitatieve behoefte aan te tonen. In de navolgende figuur is de kwalitatieve behoefte voor de Gooi en Vechtstreek in kaart gebracht.

Gooi en Vechtstreek	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	254.800	262.900	268.300	275.000	20.200	8%
Huishoudens	117.400	123.300	126.400	128.900	11.500	10%
Bevolking <15 jaar	42.500	42.500	43.600	46.200	3.700	9%
Bevolking 15-65 jaar	156.900	158.800	156.600	151.300	-5.600	-4%
Bevolking 65+	55.400	61.500	68.100	77.500	22.100	40%
Alleenstaand <65	27.100	28.300	27.900	25.900	-1.200	-4%
Alleenstaand 65+	18.500	21.400	23.900	27.600	9.100	49%
Gezin met kinderen	30.100	30.000	30.100	30.900	800	3%
Een oudergezin	8.500	8.900	9.200	9.800	1.300	15%
Paar zonder kinderen	33.300	34.600	35.300	34.700	1.400	4%
Woningbehoefte	116.300	121.800	124.600	126.700	10.400	9%

Naast aantonen van de behoefte dient aangetoond te worden of deze behoefte gerealiseerd kan worden door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten (trede 2). Het plan wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. De beoogde locatie kenmerkt zich als inbreidingslocatie waarmee ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.



Conclusie

De woningbehoefte is zo'n 800 woningen in de periode 2019-2030. Er is in de regio en gemeente vooral behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens. Het plan voorziet in het toevoegen van 16 appartementen die deze categorie bewoners goed kunnen voorzien. Voor de beoordeling of de ontwikkeling ook passend is binnen het gemeentelijk woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking aangezien het planvoornemen voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en het initiatief past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050, vastgesteld op 19 november 2018 door Gedeputeerde Staten, is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 een richting uitgezet om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst;



2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging;
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem;
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal;
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie;
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Conclusie

Het project sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050, vooral ten aanzien van de ontwikkeling van woonlocaties aansluitend aan bestaand stedelijk gebied, waterrobuust, energieneutraal en in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022, die op 25 juni 2024 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied.

In artikel 6.3 is aangegeven dat een ruimtelijk plan uitsluitend in een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan voorzien als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken. De beoogde woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Met de regio zijn beleidsafspraken gemaakt over woningbouw, waarmee het initiatief in overeenstemming is.

Conclusie

Het voornemen is in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2022. Op de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening zijn verder geen relevante aspecten aangegeven die van een beperking voor onderhavig bouwplan met zich meebrengen. Het plan past daarmee binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Wijdemeren 2040

De omgevingsvisie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid. De gemeente wil initiatieven - van inwoners, van de markt of van maatschappelijke partners - inspireren en vroegtijdig in goede banen leiden. Hiermee wil de gemeente partijen stimuleren om een bijdrage te leveren aan de



verschillende opgaven waarvoor men staat en onderdeel te worden van de nieuwe samenwerkingen die daarbij wordt gezocht. Ook kan de gemeente tegenstellingen of juist belangen die elkaar versterken, vroegtijdig identificeren. Zoals de relatie tussen de fysieke leefomgeving en sociaal maatschappelijke opgaven. Daarnaast zoekt de gemeente de verbinding met ruimtelijke opgaven in de regio en de provincie. Vanuit het verhaal van Wijdmeren wordt aangesloten op het Regionale Koersdocument Gooi en Vechtstreek, het Gebiedsakkoord Oostelijk Vechtplassen en de Provinciale Omgevingsvisie. Op basis van de visie op Wijdmeren in 2040 en de diverse trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd. Drie verhaallijnen die ingaan op de uitdagingen die voorliggen en de bijbehorende ambities. De drie kernopgaven zijn:

- a. Vitale en gezonde leefomgeving: behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten.
- b. Ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid: het vergroten van het verdienvermogen door ruimte te bieden voor (nieuwe) economische activiteiten en te investeren in bereikbaarheid.
- c. Waardevol landschap: Vormgeven aan natuurbehoud, landschapsbeheer en vergroting van de biodiversiteit.

De ontwikkeling draagt bij aan de kernopgave A. Volgens kernopgave A wordt een vitale en gezonde leefomgeving onder andere bereikt door te voorzien in de woonbehoeften. Doordat de uitbreidingsmogelijkheden relatief gering zijn, zet de gemeente extra in op inbreiding en transformatie. Er liggen verspreid in de kernen en linten mogelijkheden tot transformatie of inbreiding. Dit kan zowel kleinschalig gebeuren - door een enkele toevoeging van een (extra) woning, het splitsen van woningen of door het transformeren van panden. Ook zet de gemeente in op een zorgvuldige afronding van de dorpsranden, door ruimte te bieden voor ontwikkelingen die het karakter en aanzicht van de kernen versterkt en een relatie legt tussen het landschap en de dorpen. Soms betekent dit dat de gemeente de grens ertussen wil versterken, op andere plekken liggen er kansen om dorp en landschap beter te verweven. Nieuwbouw biedt volgens de Omgevingsvisie mogelijkheden om tekorten in bepaalde segmenten van de woningmarkt aan te vullen en de doorstroming naar passende woningen te bevorderen. Wijdmeren zet in op het creëren van diverse woonmilieus op de geplande uitbreidingslocaties die aansluiten op zowel de lokale als regionale behoefte. Daarin wil de gemeente in regionaal opzicht complementair en onderscheidend zijn, en een uniek aanbod toevoegen.





Uitsnede Omgevingsvisie met vertaling kernopgave A (Bron: gemeente Wijdmeren).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Wijdmeren zoals vervat in de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040. Er wordt een ontwikkeling voorzien binnen bestaand stedelijk gebied waarbij de bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw die toekomstbestendig en duurzaam is, en een gevarieerder segment bedient.

3.3.2 Woonvisie Wijdmeren 2021 – 2024 Kerngericht!

Hoofddoel voor de woonvisie Wijdmeren 2021-2024 is gericht op het stimuleren van een divers samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen. Dit doel leidt tot de 3 volgende doelstellingen:

1. Focus op Nieuwbouw: De focus op betaalbare nieuwbouw om er voor te zorgen dat aanwezige plannen worden gerealiseerd en er meer diversiteit komt in de woningvoorraad. We willen een betere aansluiting op de vraag en meer kansen voor specifieke doelgroepen creëren. We vergroten hiermee de beschikbaarheid van betaalbare en gelijkvloerse woningen en geven mogelijkheden om te wonen aan inwoners met een laag tot gemiddeld inkomen.

2. Leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid: gemeente streeft naar een gezonde, duurzame en veilige woonomgeving, met een woningvoorraad die past bij het huishouden, inkomen en de zorgvraag van de inwoners. Extra aandacht wil de gemeente voor huisvesting van jongeren en jonge gezinnen door het o.a. creëren van doorstroming voor senioren naar passende gelijkvloerse woningen. Gemeente geeft hiermee mogelijkheden voor verhuizing aan een deel van onze oudere bevolking die gelijkvloers wil wonen en voor jonge gezinnen die ruimer willen wonen en dragen bij aan een evenwichtige samenstelling van onze kernen en versterken daarmee de leefbaarheid in kleine kernen.



3. Duurzame woningvoorraad: Duurzaam in de meest brede zin van het woord. Niet alleen gericht op energieverbruik en circulariteit van bouwmaterialen maar ook wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad, zodat verschillende groepen blijvend een plaats vinden in de woonkernen. Dit betekent niet alleen transformatie naar energie zuinig maar ook divers samengesteld en flexibel, door toevoeging van woningtypes die er te weinig zijn. Gemeente wil gestapelde woningen toevoegen die passend zijn in de omgeving en woningen aanpassen om de ouder wordende bevolking te kunnen huisvesten, zodat zij in hun eigen kern kunnen blijven wonen.

Woningbouwprogramma 2021-2030

Als bijlage van de woonvisie is het woningbouwprogramma 2021-2030 opgesteld. Dit programma bevat drie doelstellingen:

1. 40% gestapeld; deze ontwikkeling gaat uit van meer dan 50% nieuwe gestapelde woningen.
2. 1/3 sociale huur/koop
3. 1/3 middel dure huur/koop

Gezien het programma van de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan het woningbouwprogramma 2021-2030.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het woonbeleid zoals vervat in de woonvisie van de gemeente Wijdmeren 2021 – 2024. Met het plan wordt de bestaande bouw gesloopt en worden nieuwe duurzame woningen in een gevarieerde segment teruggebouwd waarmee een betere aansluiting bij de woningvraag wordt gecreëerd. De nieuwbouw is eveneens toekomstbestendig wat betreft duurzaamheid.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Voorgenomen initiatief ziet toe op de sloop en nieuwbouw van de woningen aan weerszijden van de Kastanjelaan. De planlocatie is niet gelegen binnen een aanduiding van het NNN. Voorgenomen initiatief



zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Wel zal de ontwikkeling mogelijk een negatief effect hebben op beschermde soorten. Nader ecologisch onderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht. Hiertoe is door bureau Bleijerveld een Quicksan ecologie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er vervolgonderzoek nodig is naar de dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau Bleijerveld vanaf juni 2021 tot en met september 2021. Hieruit is gebleken dat de planlocatie rust- en paarplaatsen herbergt voor de dwergvleermuis en de huismus. Een mitigatieplan en ontheffing Wnb is noodzakelijk. Hiertoe is door Bureau Bleijerveld op 9 november 2021 een notitie opgesteld. De aanvraag voor ontheffing is op 10 december 2021 ingediend. Op 16 februari 2022 is besloten de ontheffing te verlenen voor de periode van 16 februari 2022 tot en met 31 december 2027 conform de in de ontheffing opgenomen voorschriften (bijlage 12)

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Stikstofdepositie

Voor 2019 werd mogelijke stikstofdepositie beoordeeld op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Daarbij moest berekend worden of nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

In het Programma Aanpak Stikstof waren drempel- en grenswaarden opgenomen die bepaalden of de extra stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied significant was. In het rekenprogramma AERIUS Calculator waren deze drempel- en grenswaarde reeds verwerkt. Daaruit volgend kon ook afgeleid worden of sprake was van een meldings- of een vergunningplicht. Als sprake was van een meldingsplicht, kon het plan gebruik maken van de beschikbare ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied aanwezig was.

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 29 mei 2019 bepaald dat het PAS niet gebruikt kan worden als toestemmingskader voor ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De drempel- en grenswaarden van het Programma Aanpak Stikstof zijn door deze uitspraak niet meer te gebruiken en niet meer toepasbaar. Projecten met een minimale depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar moeten hierdoor een vergunning aanvragen in het kader van de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Ook kleine projecten moeten getoetst of sprake is van mogelijke stikstofdepositie. Bij een uitkomst van stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jr. zal verder bepaald moeten worden welke opties er zijn voor de realisatie van het project.

Gebruiksfasen

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft de 'Oostelijke Vechtplassen' op een afstand van circa 500 meter. Van belang is dat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) op 1 juli 2021 in werking is getreden. In de Wsn is een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en sloopfase, waarin emissies tijdelijk en beperkt zijn. Daarmee hoeft de stikstofdepositie voor de bouw-, aanleg- en sloopfase niet meer te worden berekend en verschuift de nadruk naar de structurele uitstoot die een project in de gebruiksfase veroorzaakt.



Zoals aangegeven ligt het Natura-2000 gebied de 'Oostelijke Vechtplassen' op circa 500 meter van het plangebied. Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de NOx uitstoot van de toekomstige gebruiksfase 8,1 kg per jaar bedraagt. In de huidige gebruiksfase is sprake van een uitstoot van 40,8 kg NOx per jaar. Door middel van intern salderen zal er geen stikstofdepositie zijn als gevolg van de gebruiksfase.

Aanlegfase

De emissies van de mobiele werktuigen zijn gemodelleerd als een oppervlaktebron met de contouren van het projectgebied. Het totaal aan vrachtwagen- en personenbus bewegingen (gemiddeld 10 resp. 20 bewegingen per dag uitgaande van een bouwphase van 1 jaar) zijn in AERIUS als wegverkeer gemodelleerd totdat deze "opgaan in het heersend verkeersbeeld".

Volledigheidshalve wordt voor vrachtverkeer een stagnatielijin ingetekend met 100% file voor het aankomende vrachtverkeer. Vertrekkend vrachtverkeer kan onbelemmerd vertrekken en heeft geen stagnatie.

Bovenstaande is opgenomen in de AERIUS berekening, hieruit blijkt volgens AERIUS calculator dat er een NOx uitstoot optreedt van 58,3 kg.

Zowel het huidige gebruik als het verwachte verbruik tijdens de aanlegfase is ingevoerd in de AERIUS-calculator. Hieruit blijkt dat er met de inzet van intern salderen sprake is van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De verschilberekening heeft 6,89 ha gekarteerd met een toename in de depositie. De grootste berekende toename is 0,05 mol N/ha/jr. Hiervoor wordt een ecologische effectbeoordeling opgesteld.

Ecologische Voortoets

Een initiatiefnemer is verplicht te onderzoeken of een ruimtelijke ontwikkeling strijdig is met de Wet natuurbescherming (hierna Wnb). Dit betekent dat voor nieuwe plannen beoordeeld moet worden of het project effect heeft op (beschermde) flora en fauna en (beschermde) gebieden. Derhalve moet ook onderzocht worden of een project stikstofdepositie op (nabij gelegen) Natura 2000-gebied veroorzaakt. Wanneer sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied is een nadere ecologische beoordeling (voortoets) benodigd.

Samenvattend, voor de getroffen hexagonen/habitattypen kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten aan de hand van een aantal criteria genoemd in de handreiking voortoets stikstof. Een passende beoordeling is niet nodig. Voor de volledige rapportage inclusief criteria en onderzoek wordt verwezen naar bijlage 14 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Uit onderzoek is gebleken dat de planlocatie rust- en paarplaatsen herbergt voor de dwergvleermuis en de huismus. Een mitigatieplan en ontheffing Wnb is noodzakelijk. Hiertoe is door het bevoegd gezag reeds een ontheffing afgegeven voor de periode van 16 februari tot en met 31 december 2027.



4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De planlocatie en de panden kennen geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie, ook zal er gegraven worden om de ontwikkelingen te realiseren. Het project valt niet onder de vrijstellingsregels zoals opgenomen in de archeologische dubbelbestemming.

Hiertoe is door het Bureau voor Archeologie een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Hieruit is gebleken dat er op basis van het bureauonderzoek aanleiding was voor een inventariserend veldonderzoek. Uit het veldonderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn op de planlocatie.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.



Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is uitgevoerd door Bureau voor Archeologie. Hieruit is gebleken dat er geen archeologische waarden zich in de bodem op de planlocatie bevinden. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor de werkzaamheden in het kader van het planvoornemen.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Kastanjelaan. Aan de westzijde sluit deze aan op de Vreelandseweg. Aan de oostzijde via de Meidoornlaan en de Meerhoekweg op de Randweg/N523.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW-publicatie 744: 'Parceerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering'. Hierin is gekeken naar soc. huurwoningen (tussen/hoek) met een verkeersgeneratie van 4,2 – 5,0 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 63 – 75 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met 15 woningen in schil centrum in een weinig stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende werking op dezelfde manier te bepalen. Voor een sociale huurwoning (tussen/hoek) geldt een kencijfer van 4,2 – 5,0 mvt/etmaal per woning. Dit komt voor 8 woningen neer op een verkeersaantrekkende werking van 33,6 – 40 mvt/etmaal. Voor een appartement (soc. huur <75m² bvo) geldt een kencijfer van 2,9 – 4,5 mvt/etmaal per woning. Dit komt voor 16 appartementen neer op een verkeersaantrekkende werking van 46,4 – 72 mvt/etmaal. De totale verkeersaantrekkende werking komt daarmee neer op 80 - 112 mvt/etmaal

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met maximaal 17 – 38 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Parkeren

Voor het bepalen van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen wordt door de gemeente Wijdmeren gebruik gemaakt van de nota parkeernormen, vastgelegd middels een paraplubestemmingsplan. Hiermee zijn de verkeersnormen in de 'Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren' planologisch juridisch verankerd.

Voor een woning (tussen/hoek) geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor een appartement (soc. huur) geldt een parkeernorm van 1,2. Voor de locatie geldt dan een minimale parkeernorm van 31 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met 8 rijwoningen en 16 appartementen in het sociale segment in de kern Nederhorst den Berg.

In de planontwikkeling worden 33 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden op openbaar terrein gerealiseerd, zoals is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt voldaan aan de parkeervraag. De demarcatie hiervan is te vinden in bijlage 16.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen



in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op het Geoloket van de Rijksoverheid.

Stof	Jaar 2021	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	11,3 µg/m ³	9,0 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	15,9 µg/m ³	13,9 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	8,8 µg/m ³	7,0 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. In de huidige situatie aan de Kastanjelaan liggen de concentraties ver beneden de wettelijke grenswaarden. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen richting of onder de advieswaarden. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.



4.5.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft een woningbouwontwikkeling op een locatie die bestemd is als 'Wonen'. Ten aanzien van het initiatief zal zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Hiertoe dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd. Er is op 26 november 2021 door Buro BOOT een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Hieruit is geconcludeerd dat in de bodem van de onderzoekslocatie visueel enige sporen bodemvreemd materiaal zijn aangetroffen. Overige bodemvreemde waarnemingen zijn niet gedaan. De licht verhoogde concentraties zink, kwik, lood, PAK en/of PCB in grond en barium in het grondwater geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.

Op het maaiveld en in de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond, met uitzondering van het westelijke deel (VE001.1 en VE003.1). De aangetoonde concentraties liggen ruimschoots onder de grenswaarde voor nader onderzoek asbest. Vervolgonderzoek hiernaar is niet noodzakelijk. De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidig of toekomstig gebruik wonen met tuin. Opgemerkt wordt dat uit het vooronderzoek blijkt dat ter plaatse van Kastanjelaan 8 t/m 14 in de kruipruimte een melding bekend is van een sterke verontreiniging met asbest. Onderzoek in kruipruimtes is in deze fase niet mogelijk in verband met beperkte ruimte in de kruipruimte en risico's die onderzoek met zich meebrengt. Daarnaast dient de kruipruimte vrij te zijn van isolatiekorrels. Dit deel van de onderzoekslocatie is derhalve niet zonder meer geschikt voor herinrichting. Hier dient aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden.

Het aanvullend onderzoek is 27 juni 2022 uitgevoerd. Geadviseerd wordt ervoor te zorgen dat tijdens en/of na de sloop van de opstallen een asbestinventarisatie en/of sanering wordt uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen beperkingen zijn ten aanzien van het planvoornemen indien het advies voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie en sanering wordt uitgevoerd. Dit wordt als voorschrift opgenomen in de bouwvergunning.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Het plangebied ligt binnen de zonering van verschillende wegen, te weten de Meerhoekweg, Kastanjelaan, Meidoornlaan en Vreelandseweg en de N523. Hiervoor zijn verkeersgegevens opgevraagd waaruit is gebleken dat alleen voor de N523 deze ook daadwerkelijk voorhanden waren. Voor de overige wegen is een uitgangssituatie gehanteerd.



Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidzone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidzone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor Industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor Industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone.

4.6.2 Onderzoek

De locatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plan binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van de Meerhoekweg, Kastanjelaan, Meidoornlaan, Vreelandseweg en de Randweg/N523. Hiertoe is door Aelmans op 18 mei 2022 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de zoneplichtige wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan. Derhalve wordt het verlenen van een hogere waarde conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek komt voort dat er geen overschrijding van grens- en voorkeurswaarden plaatsvindt op de gevels van de nieuwe woningen en dat er eveneens kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat binnen kan worden gegarandeerd.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst



gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Kastanjelaan met voornamelijk woonfuncties, worden gekarakteriseerd als rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Een woning betreft een gevoelige functie zodat de herbouw getoetst dient te worden aan bestemmingen in de omgeving die hier wellicht beperkingen van kunnen ondervinden. De dichtstbijzijnde gelegen bestemmingen in dit kader zijn de horecabestemming aan de Vreelandseweg 42 (Café Die2) en de aan de overzijde van de Vecht (Nigtevechtseweg 186-190) gelegen recreatieve functies.

De horecabestemming (cat. 1) dient op een afstand van tenminste 10 meter gelegen te zijn van de nieuwe woningen, hieraan wordt voldaan aangezien de dichtstbijzijnde woning zich op zo'n 40 meter bevindt. De recreatieve functies aan de overzijde van de Vecht (cat. 2) dienen zich op ten minste 30 meter van de planlocatie te bevinden. Hieraan wordt eveneens voldaan aangezien de afstand zo'n 110 meter bedraagt.



Andersom is een woning geen overlastgevende functie en zal de ontwikkeling dus geen overlast of hinder opleveren voor haar directe omgeving.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen



grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds



aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de herbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Kastanjelaan in Nederhorst den Berg.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Kern Nederhorst den Berg' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.



4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder. De watertoets is uitgevoerd door Buro BOOT en is als bijlage 10 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de



maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Beoordeling

Vanuit het waterschap geldt dat bij een toename van meer dan 1.000 m² in stedelijk gebied watercompensatie gerealiseerd dient te worden. Hierbij dient het wateroppervlak minimaal 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak te bedragen. Binnen het plangebied is de toename van verharding 355 m², wat betekent dat watercompensatie niet noodzakelijk is.

Daarnaast ligt het plangebied voor een deel in de beschermingszone van een waterkering. Dit betekent dat zonder vergunning bepaalde werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden. Hieronder valt onder andere graven of ophogen van de grond, aanleggen van kabels en leidingen en aanbrengen of verwijderen van bouwwerken.

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

4.11.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

4.11.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;



- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:

In de gewenste situatie worden de bestaande woningen gesloopt en op ongeveer dezelfde locatie in een ietwat aangepaste vorm herbouwd.

Locatie:

Het plangebied is gelegen aan de Kastanjelaan te Nederhorst den Berg. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Nederhorst den Berg. Het plangebied ligt in de nabijheid van Natura 2000-gebied of NNN gebied zijnde de Oostelijke Vechtplassen op zo'n 500 meter afstand.

Effecten:

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Er is een uitgebreide aanmeldnotitie opgesteld waarin alle aspecten nauwkeurig afgewogen zijn. De notitie is te vinden in bijlage 17.

4.12.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande en de aanmeldnotitie M.e.r. wordt het uitvoeren van een Milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Het bevoegd gezag kan hier middels de aanmeldnotitie een besluit over nemen.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Er is door gemeente en initiatiefnemer een getekend kostenverhaal aanwezig waarin is opgenomen dat een anterieure overeenkomst zal worden gesloten. Deze anterieure overeenkomst is inmiddels gesloten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Participatie

Om tot een maatschappelijk gedragen plan te komen is er door de initiatiefnemer een uitvoerig participatieproces opgezet. Hiermee is gestart in het najaar van 2019 door het voeren van verkennende gesprekken samen met de gemeente om te bepalen hoe de eerste informatieavond vormgegeven moest worden. Deze heeft op 29 oktober 2019 plaatsgevonden en van daaruit is een traject doorlopen met daarin de initiatiefnemer, de gemeente en de gevormde klankbordgroep als partijen. Deze partijen hebben diverse overlegmomenten met elkaar gehad om verschillende zaken af te stemmen zoals het kennismaken met de aannemer, de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en overleg met omwonenden. Er zijn vervolgens op advies een aantal aanpassingen uitgevoerd aan het plan waarmee er nu een plan ligt dat gedragen wordt door de omgeving en voorziet in een passende ontwikkeling op de planlocatie. Het participatietraject is op in het voorjaar van 2023 afgerond waarbij de omgeving middels een infobulletin is geïnformeerd over het verdere verloop van project en procedure. Het complete verslag van het participatieproces is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van onderhavig initiatief heeft er een vooroverlegtraject plaatsgevonden. De gemeente heeft aangegeven akkoord te zijn met de verdere uitwerking van de plannen.

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Het ontwerpbesluit heeft van ... tot ... ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode ... zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot een herziening van het besluit.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief waarbij de bestaande bebouwing aan de Kastanjelaan in Nederhorst den Berg wordt gesloopt en volgens moderne en duurzame principes wordt herbouwd in een aangepaste vorm, voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Wijdmeren en voorziet het initiatief in 24 toekomstbestendige woningen in verschillende segmenten, waarmee het een bijdrage levert aan de woonopgave van de gemeente Wijdmeren.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu